Real Value®

IL DATABASE DEL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO

Created by SCENARI IMMOBILIARI®

ISTITUTO INDIPENDENTE DI STUDI RICERCHE VALUTAZIONI E SISTEMI INFORMATIVI

I mercati residenziale e terziario in Italia

Il mercato immobiliare italiano – Introduzione

La guerra di aggressione della Russia nei confronti dell'Ucraina continua a ripercuotersi negativamente sull'economia dell'Ue, avviandola su un percorso di crescita più bassa e inflazione più elevata rispetto a quanto ipotizzato in primavera. Stando alle previsioni economiche dell'autunno 2022, l'economia dell'Unione Europea dovrebbe registrare un aumento del Pil del 3,3 per cento nel 2022 e dello 0,3 per cento nel 2023, idem per la zona Euro. La crescita in Italia dovrebbe attestarsi al 3,8 per cento nel 2022, per poi scendere allo 0,3 per cento nel 2023.

L'inflazione media annua raggiunge i massimi storici nel 2022, attestandosi al 8,4 per cento nella zona euro e all' 9,3 per cento nell'Ue, per poi scendere rispettivamente al sei per cento e al sette per cento nel 2023. Per l'Italia l'inflazione media annua si è attestata all'8,8 per cento nell'anno appena trascorso, ed è prevista in calo al 6,7 per cento nel 2023.

Gli shock provocati dalla guerra hanno un impatto sulla crescita e molti dei rischi negativi presenti nelle previsioni di primavera 2022 si sono concretizzati.

L'invasione dell'Ucraina da parte della Russia ha esercitato ulteriori pressioni al rialzo sui prezzi dell'energia e delle materie prime alimentari. Questi fattori alimentano le pressioni inflazionistiche a livello mondiale, erodendo il potere d'acquisto delle famiglie e innescando una risposta di politica monetaria più rapida di quanto ipotizzato. Il rallentamento della crescita in atto negli Stati Uniti si aggiunge all'impatto economico negativo della rigorosa politica cinese "zero Covid".

L'economia dell'Ue rimane particolarmente vulnerabile agli sviluppi dei mercati dell'energia a causa della sua elevata dipendenza dai combustibili fossili russi e l'indebolimento della crescita mondiale deprime la domanda esterna. L'impulso ottenuto con la ripresa dello scorso anno e un primo trimestre leggermente migliore a quanto stimato in precedenza dovrebbero sostenere il tasso di crescita annuale per il 2022.

La crescita del mercato immobiliare iniziata dalla fine della pandemia è in frenata a causa delle turbolenze in atto: guerra, inflazione, politiche sui tassi applicate dalla Bce che, per la prima volta dal 2011, ha incrementato il costo del denaro di 75 bps.

Il mercato immobiliare italiano ha accumulato una forte crescita nel primo semestre del 2022, mentre nel secondo ha innescato un processo di ridimensionamento, dovuto alla guerra in Ucraina, rimanendo comunque a fine anno in campo positivo. Per il 2023 le previsioni sono di restrizione della crescita economica, con ancora un'inflazione elevata, ma inferiore a quella registrata nel 2022. L'attuazione del piano di investimenti pubblici per il 2023 fa comunque prevedere un anno ancora positivo per il mercato immobiliare italiano.

FATTURATO IMMOBILIARE ITALIANO (MLN €,VALORI NOMINALI)

Settore	2020	2021	2022*	Var % 2021/2020	Var % 2022*/2021
Residenziale	90.000	102.000	113.000	13,3	10,8
Alberghiero	1.000	2.500	4.000	150,0	60,0
Terziario/uffici	5.500	5.400	5.700	-1,8	5,6
Industriale	5.150	5.500	6.000	6,8	9,1
Di cui produttivo/ artigianale	200	200	300	0,0	50,0
Di cui Logistica	4.950	5.300	5.700	7,1	7,5
Commerciale	6.800	6.700	6.450	-1,5	-3,7
Di cui Gdo	5.200	5.300	5.100	1,9	-3,8
Di cui Retail	1.600	1.400	1.350	-12,5	-3,6
Seconde case localita turistiche	1.600	1.500	1.850	-6,3	23,3
Box\posti auto	3.550	2.900	3.000	-18,3	3,4
Fatturato totale	113.600	126.500	140.000	11,4	10,7

Il mercato immobiliare italiano – Residenziale

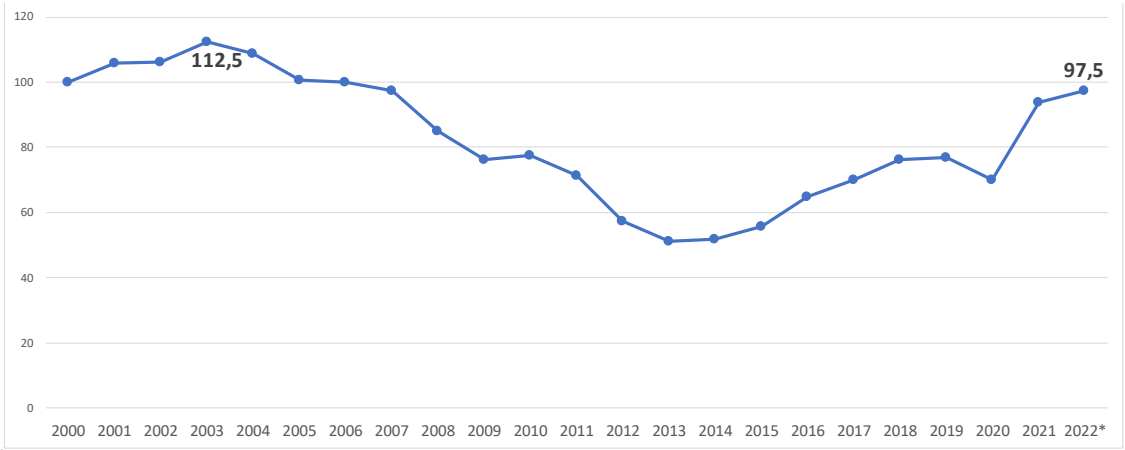
Il mercato immobiliare residenziale italiano consolida la ripresa avviata oltre un anno dopo la prima tregua concessa dall'ondata pandemica. Dall'estate del 2020 è iniziato il percorso di risalita che ha consentito di recuperare l'inevitabile tracollo dovuto al primo severo lockdown. Una maggiore spinta alle compravendite immobiliari, dunque, con l'attenzione rivolta in particolare alla qualità dell'abitare: i potenziali acquirenti sono generalmente alla ricerca di abitazioni più spaziose, più salubri e meno energivore.

L'Italia dopo l'eccezionale performance del 2021, si prevede che chiuderà in aumento il 2022 con un incremento degli scambi del quattro per cento, attestandosi sulle 780mila compravendite. Per il 2023 si prevede una discesa di quasi l'otto per cento, per arrivare a 720mila compravendite, comunque a un livello superiore al periodo pre-Covid.

Nel 2022 il fatturato del mercato residenziale italiano si stima di 113mila miliardi di euro, con un incremento del 10,8 per cento rispetto all'anno precedente. Si tratta di un dato in linea con i maggiori Paesi europei dovuto all'aumento dei volumi scambiati e all'aumento dei prezzi.

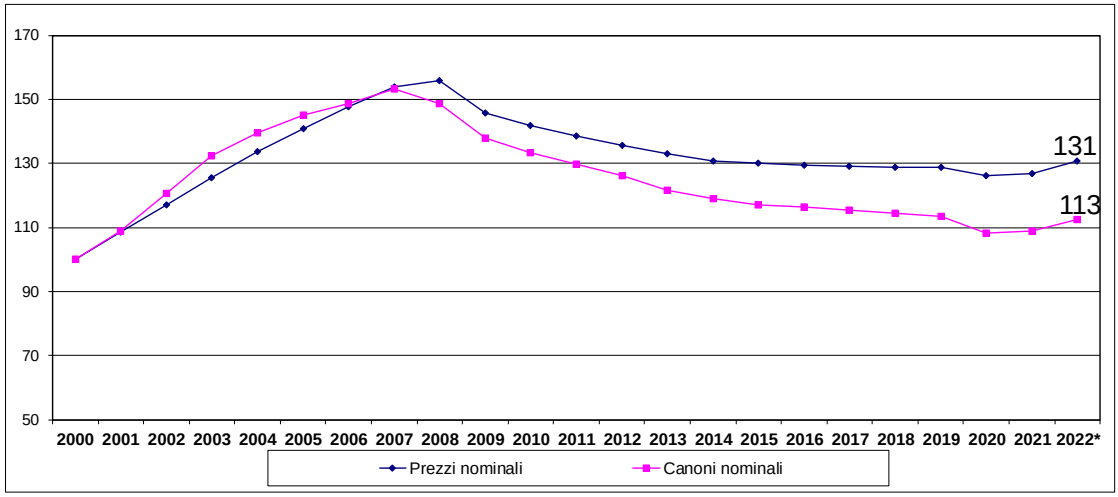
Nel 2022 ci si attende un aumento de prezzi medi del 3,1 per cento e in alcune città un'accelerata maggiore. Gli assi di crescita sono le nuove linee della metro, i collegamenti, le infrastrutture e i progetti di riqualificazione urbana.

Andamento del numero di compravendite del settore residenziale in Italia (2000=100)



** Stima*
Fonte: Scenari Immobiliari

Andamento dei prezzi medi nominali e dei canoni medi nominali del settore residenziale in Italia (2000=100)



** Stima*
Fonte: Scenari Immobiliari

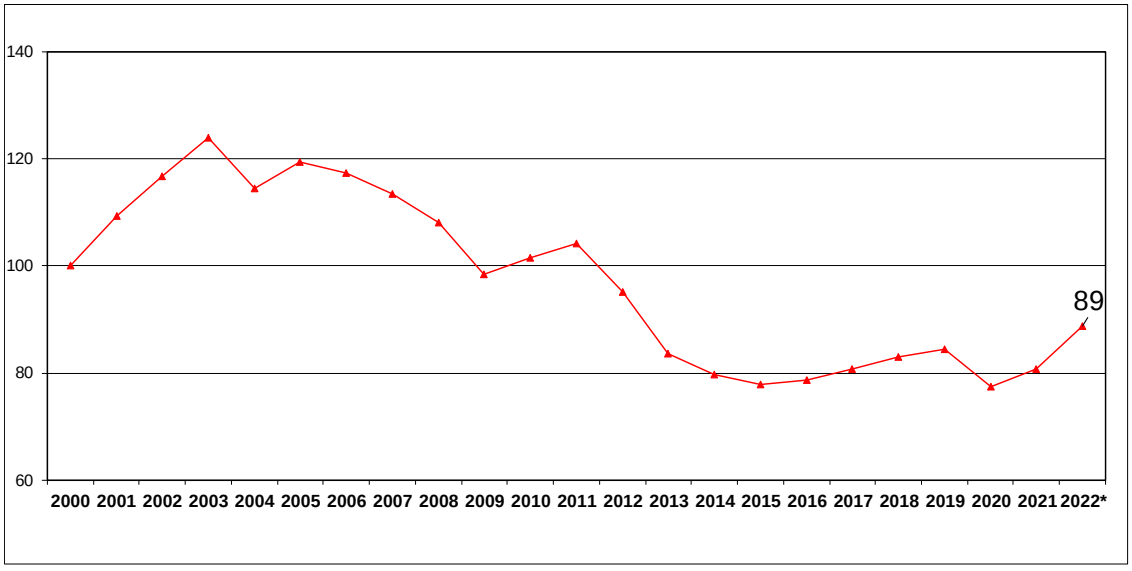
Il mercato immobiliare italiano – Terziario

Per il nostro Paese i prezzi in generale sono calati in media 2,1 per cento e si stima un leve aumento del uno per cento nel 2022. Grazie alla scarsa offerta di alta qualità, il futuro degli uffici, che sembrava pessimo, oggi torna ad essere brillante, tanto che si sono registrati rialzi sia sui prezzi che sui canoni per gli immobili di grado più alto. Gli uffici si confermano come l'asset class più importante per un investitore immobiliare.

Due anni dopo la pandemia, le tendenze del mercato confermano queste riflessioni. Prima di tutto, l'attività di locazione nelle principali capitali d'Europa sta proseguendo la traiettoria di ripresa iniziata nel 2021 e i dati sugli assorbimenti e gli scambi registrati trimestralmente sono tornati in linea con le medie di lungo periodo. Ad esempio, l'assorbimento a livello Emea alla fine del primo trimestre 2022 (più 43 per cento rispetto all'anno scorso) ha registrato scambi per oltre 2,7 milioni di metri quadrati nei principali mercati europei. L'appeal degli immobili prime è rimasto intatto, mentre in media gli spazi dedicati al lavoro si stanno riducendo per invece ampliare quelli dedicati alla condivisione del tempo fra gli impiegati.

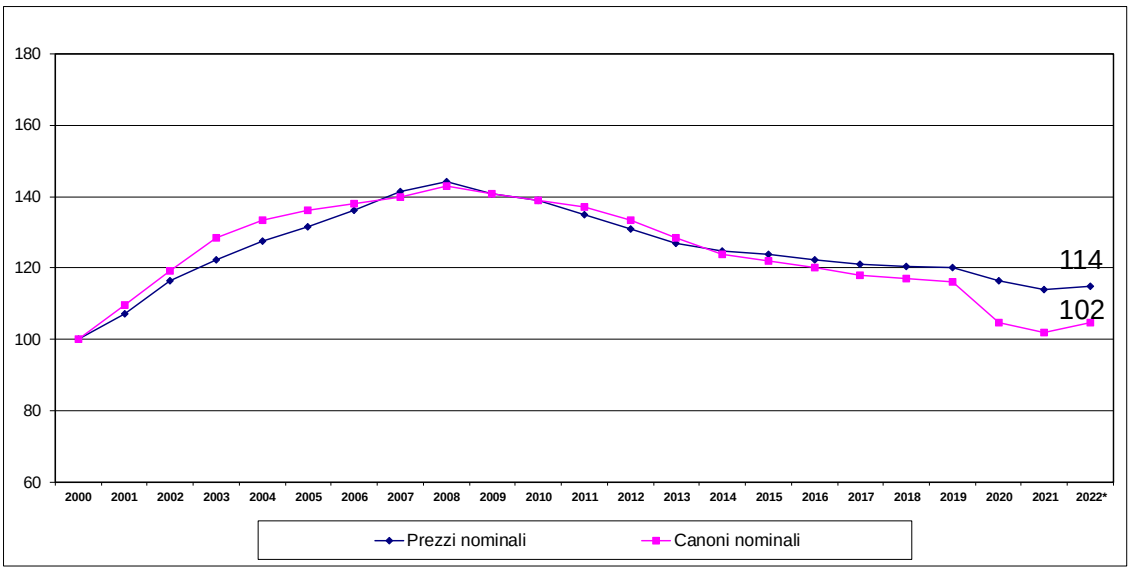
Il mercato italiano degli uffici ha chiuso il 2021 con un fatturato in calo dell'1,8 per cento rispetto all'anno precedente, per un totale di 5,4 miliardi di euro, mentre per il 2022 si prevede un incremento del 5,6 per cento dovuto al lieve incremento dei prezzi e all'aumento dello scambiato.

Andamento dei metri quadri scambiati nel settore terziario/uffici in Italia (2000=100)



** Stima*
Fonte: Scenari Immobiliari

Andamento dei prezzi medi nominali e dei canoni medi nominali del settore terziario/uffici in Italia (2000=100)



** Stima*
Fonte: Scenari Immobiliari

SCENARI IMMOBILIARI
ISTITUTO INDIPENDENTE DI STUDI E RICERCHE

T. +39 02 33100705
milano@scenari-immobiliari.it

www.scenari-immobiliari.it
www.real-value.it
www.forumscenari.it